

地デジ移行に係る分譲マンション共聴施設改修状況の全国実態調査の結果

報告書

私ども NPO 法人全国マンション管理組合連合会（略称「全管連」という）は、分譲マンション管理組合の全国組織として、この度のテレビ放送の地上デジタルへの移行に対応する分譲マンション共聴施設（集合住宅共聴施設及び都市受信障害対策共聴施設）の改修状況について、本会会員マンションを対象に全国規模の実態調査を行った。

調査結果をみると、分譲マンションの住民が自ら視聴する集合住宅共聴施設の地デジへの改修状況は、53.1%がすでに改修を終えているのに対して、近隣の受信障害対策のために設置されている都市受信障害対策共聴施設の地デジへの改修は、わずか13.9%しか実施されていないことが明らかになった。

2011年7月24日のアナログ停波まで800日あまりを残すのみとなった中で明らかになった都市受信障害対策共聴施設の改修の進捗実態は、地デジへの円滑な移行に大きなリスクがあることを示すものとなった。

以下に今回の調査結果を報告するとともに、地デジ移行に伴い分譲マンションの現場で発生している問題点を指摘していくこととする。

〔本報告書の構成〕

本報告書は、この報告書のほかに次の資料がセットになっている。

- ①全管連地デジアンケート調査回答集計表
- ②全管連地デジアンケートに関する意見

〔問い合わせ先〕

本調査に関する問合せ先は次のとおり。

NPO 法人全国マンション管理組合連合会事務局

〒600-8078 京都市下京区松原通高倉東入ル三洋ビル304

TEL:075-351-7421 FAX:075-371-1564 E-mail: info@zenkanren.org 担当：谷垣千秋（事務局長）

〔調査概要〕

- ◆調査実施時期 2008年12月
- ◆調査対象地域 全国29都道府県
- ◆調査対象マンション 次を示す本会加盟団体の会員マンション管理組合
 - ①社団法人北海道マンション管理組合連合会
 - ②NPO 法人東北マンション管理組合連合会
 - ③NPO 法人日本住宅管理組合協議会
 - ④NPO 法人集合住宅管理組合センター
 - ⑤NPO 法人埼玉県マンション管理組合ネットワーク
 - ⑥NPO 法人かながわマンション管理組合ネットワーク
 - ⑦NPO 法人中部マンション管理組合協議会
 - ⑧NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
 - ⑨NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会
 - ⑩NPO 法人関西分譲共同住宅管理組合協議会
 - ⑪NPO 法人広島県マンション管理組合連合会
 - ⑫NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会
 - ⑬NPO 法人福岡マンション管理組合連合会
 - ⑭NPO 法人長崎県マンション管理組合連合会
 - ⑮NPO 法人熊本県マンション管理組合連合会
 - ⑯NPO 法人宮崎県マンション管理組合連合会
 - ⑰NPO 法人沖縄県マンション管理組合連合会
- ◆調査方法 調査対象である本会会員マンション管理組合に調査票を送付し回答を得る方法によって実施
- ◆調査票送付数 3, 234
- ◆有効回答数 1, 459
- ◆回答率 44.9%

〔調査結果〕

1. 調査結果総論

全国29都道府県の1,459マンションの管理組合に対する調査結果から浮かび上がってきた分譲マンションのTV共聴施設改修状況について、まず全体的な特徴を以下に報告していく。

①都市受信障害対策用共聴施設の改修実施状況

◆マンションに設置されている都市受信障害対策用共聴施設の改修率は13.9%

今回の調査に対する、全管連の最大の目的は、マンションに設置されている都市受信障害対策用共聴施設の地デジ改修が、現段階でどの程度進んでいるのかを把握するところにあった。事前の予測では、会員マンションからの相談状況からみて、改修率はかなり低いのではないかと予測していたが、結果は予測より低く、実際に地デジ改修を実施したマンションは、13.9%に過ぎないことが判明した。これに実施の「予定あり」と回答したマンションを加えても22.4%にしかならない。これに対して、改修「未実施」のマンションは、44.1%、「実施予定なし」が17.9%、「わからない」が15.4%で、これら3項目を合計すると77.4%にも達する結果となり、アナログ停波まであと800日あまりしかない状況で、「本当に間に合うのか？」というのが率直な感想である。

◆改修実施済みマンションの特徴は改修工事費が安いこと

すでに地デジ改修を実施したマンションについて見てみると、改修費用が相対的に安いところが多いことがわかる。すなわち、50万円未満が17.2%、50万円以上100万円未満が15.6%、100万円以上300万円未満が28.1%で、合計すると60.9%となる。この結果からわかることは、これら先行的に改修を行っているマンションは、改修費用が300万円未満と安く、近隣の受信障害住戸が少ないマンションの多いことが特徴である。

◆今後の改修がスムーズに進みにくい理由

問題は、残すところあと800日あまりという切迫した状況の中で、この低い改修実施率が、今後、短期間で急激に上がる状況にはないことも今回の調査で同時に明らかになったことである。受信障害対策用共聴施設を改修するためには、まず、近隣の受信障害を受けている住戸と管理組合との間で協議を行う、というプロセスから始まるが、問題は受信障害を受けている住戸を特定しなければ管理組合の協議の対象は決まらない。したがって、まず受信障害を被っている住戸を特定するための受信障害範囲の調査を実施しなければならないが、この調査の実施についても、総務省の見解では当事者の協議に委ねられている。しかし、改修実施に向けての責任や費用の負担について、利害関係者だけで直接協議を行うには、調停役などの存在が不可欠であるが、改修実施促進に向けて全国の都道府県に設置されたデジサポにもそのような役割は課されていない。このように、非常に無理な条件の下で、当事者間の協議を国は進めようとしている。

そうしたことを踏まえて今回の調査結果を見ると、改修実施前にクリアしなければならない受信障害範囲の調査及びそれをクリアしたうえでの近隣受信障害住戸とマンション管理組合とによる当事者間の協議の実施率は低く、逆にその予定が全く立っていないマンションが圧倒的に多いという結果が明らかになった。この現実が今後、短期間で地デジ改修がスムーズに進むことは考えにくい大きな根拠となっている。

◆受信障害範囲の調査実施率は20.4%、調査済みの7割近くは管理組合が実施

今回の調査では、受信障害対策共聴施設の地デジ改修の第一歩となるこの受信障害範囲の調査の実施率は、20.4%であった。さらに調査実施の「予定あり」と答えたマンションは15.7%で、両方合わせても36.1%に過ぎない。これに対して、「予定不明」は31.5%、「予定なし」が14.9%、「わからない」が8.6%となっており、これらを合計すると55.0%に達し半数を超える。このように半数以上のマンションでは、調査の見通しすら立っていないのが現状である。

また、総務省の考え方によると、受信障害範囲の調査は管理組合と近隣の受信障害を被っている住戸が協議のうえ、その責任及び費用の負担を決め実施することになっている。しかし、今回、我々が実施した調査の結果によると、管理組合だけで調査を行ったという回答が67.5%を占めた。管理組合と近隣住民との共同で行ったものが1.8%、近隣住民だけで行ったものも1.8%、行政が行ったものが2.7%となっている。このように現状は、受信障害範囲の調査に関しては、管理組合が取り組まないと前に進まないという状況になっている。

◆近隣との協議は7割近くが見通し立たず

地デジ改修実施に向けた第2段階は、近隣との協議である。しかし、今回の調査結果をみると、近隣との協議を終えたところは11.1%で、これに近隣との協議実施の「予定あり」を加えても、22.8%にしかならず、半数には程遠い状況である。これに対して実施の「予定不明」は41.5%、「予定なし」は16.8%、「わからない」は10.7%で、合計すると69.0%となり約7割のマンションが近隣との協議の見通しが立っていない。

◆現状の進捗状況で国が掲げる2010年3月時点で対応率50%、2011年7月までに対応完了という目標は達成できるか？

国は、昨年12月に発表した「第9次デジタル放送推進のための行動計画」の中で、受信障害対策共聴施設の地デジ改修について、2010年3月時点で対応率50%、2011年7月までに全施設（5万施設、650万世帯）の対応完了という目標を掲げている。しかし、今回の我々の調査結果では、対応率は13.9%という低い結果であった。さらに去る5月7日に総務省から発表された「地上デジタル放送に関する浸透度調査の結果」によると、「既に共同受信施設の改修工事が開始されている」という答えはわずか2.0%にとどまっている。

今回の我々の調査結果及び総務省の浸透度調査結果から明らかになった改修実施率の低さから、どのようにして目標値を達成していくのか、その具体的なプログラムを国は示す必要がある。現在示されているデジサポを中心とした取組みでは、受信障害範囲の調査なども簡易調査しか行っておらず、この調査では、協議実施のための具体的な受信障害住戸を特定することもできない、などきわめて中途半端な対応にしかっておらず、実効は上がらない。また、受信障害対策共聴施設の改修費用の支援制度も、戸あたり3.5万円以上という制約があり、支援対象外が多数出てくることが予想され、

効果的な支援にはなりにくい。

②集合住宅共聴施設の改修実施状況

◆受信障害対策用共聴施設の改修の遅れに対して集合住宅共聴施設では半数以上のマンションが既に改修を終えている

地デジ受信のための集合住宅共聴施設の改修は、53.1%のマンションですでに終わっており、受信障害対策共聴施設と比べると進捗状況は良好である。また、すでに改修を終えているマンションの改修費用をみると、100万円未満が半数近い48.2%に達しており、費用が安くすむマンションの改修が選考していることがわかる。これは、今回の調査対象マンションのうち、50戸未満の小規模マンションが44.4%を占めていることが関係している。

◆マンション住民のテレビ受信方法は、共聴施設とCATVが拮抗

マンションに住んでいる人たちが自ら見るテレビの受信方法は、集合住宅共聴施設が56.5%、CATVが42.4%と拮抗しており、意外とCATVの普及率が高いことが判明した。CATVの場合は、共聴施設のように管理組合が地デジ移行に伴う改修工事を行う必要はなく、半数近いマンションでは、地デジ移行に伴う改修工事の問題を回避できることが判明した。

◆CATVを利用しているマンションの大半は以前からの利用

CATVを利用しているマンションが全体の42.4%あるが、このうち地デジ移行に関係なく以前からCATVを利用していたところが、大半の78.7%を占めている。逆に、地デジ移行のためにCATVに切り替えたところは14.8%と、2割にも達していないことがわかった。また、CATVへの切り替えに要した費用は、100万円未満が59.6%となっており、共聴施設の改修と比較して、その割合が10%程度高いことが判明し、CATVの方が相対的に割安であることを示している。

◆集合住宅共聴施設の改修予定状況

地デジへの改修を実施していないマンションのうち、改修の「予定あり」と答えたマンションは30.5%ある。このうち1年以内に予定しているマンションが58.6%、1～2年以内が34.5%、2年以上先が6.9%となっている。したがって、未実施のマンションの大半を占める93.1%が2011年7月の地デジ移行までに改修を終える予定にしている。

③地デジ問題に対する管理組合の意見

◆国民給付金の前にデジタル放送への切替補助金が先決と考えます。環境問題として2～3年後には日本全国でテレビ関連機器の廃棄物が大量発生します。また、高齢者に対し「地デジ切替詐欺」の横行する社会問題も心配です（北海道）。

◆地デジ移行時アンテナ・配線について調査中。多額の費用がかかることが判明した。国民が希望したわけではないのだから、アナログ放送は停止すべ

きではない（北海道）。

- ◆必要に迫られ地デジ工事を実施いたしました。老朽化した当マンションでは改修工事の必要なところがたくさんあり、その中で100万円の出費は大変大きかった。国の方針とはいえ、1円の援助も無いというのは納得がいきません（北海道）。
- ◆障害を受けると思われる範囲へ北電による電柱借り上げ配線して対策を講じてありますが、このたびの地デジ電波障害を調べてみると、調査だけで30万円強の費用が必要とのことで考え直しているところです。否応なしの国策とあり実施目的が何なのか疑問のあるところ（北海道）。
- ◆放送切り替え後、新東京タワーからの放送に対応するための工事が必要である（東京）。
- ◆地デジとは、本来難視聴地域をなくすための技術的な進歩と解釈していますが、地デジに移行した後もマンション等の建物は、近隣に対して共聴施設の維持・更新をする必要が法的にあるのですか？（神奈川）
- ◆①建築時に近隣との協定が結ばれておらず、正確な範囲が不明。
 - ②受信障害対策は他の建物との複合的な影響があり、単独では調査は難しい。
 - ③デジタル化で対策範囲は狭くなるはずであるが、対策範囲外となった世帯から反発が予想されるがどうしたらよいか。
 - ④今後のメンテナンス等を考えると、対策地域に対しては初期費用を負担して商用CATVに移行するのが望ましいのではないかと。
- ◆受信障害範囲が数自治会に広がっていて、協定を結んだ当時の代表者は障害範囲の対象家庭の数も把握していないようでした。地デジ対策について話し合いの窓口がはっきりしていないのも困る。地デジ調査費として120万円くらい、さらにアナログのための器具の撤去に600万円くらいの見積りとなっていて、その費用負担で近隣の利用者の方々と、まだ話し合いの緒も見出せない状態です（神奈川）。
- ◆従来のアナログTVがそのまま見られるようなデジタルチューナー又は変換機の安価な（又は無料）入手ができるよう施策を強く望みます（神奈川）。
- ◆地デジの受信障害対策用共聴施設煮に改修するために、国は近隣との協議を指導しているとのことですが、
 - ①アナログ放送に比べ影響が非常に少ないこと
 - ②現在の東京タワーからの電波がスカイツリーからに変更される予定であり、現時点で調査及び改修することに無理がある。以上より国の対応に大変違和感を覚えます（神奈川）。
- ◆本件はどう考えても国の責任と負担による改修が原則であり、また、説明会も全くないまま実施されることは納得できないので、是非、全管連の総意として、強く国に対し主張してもらいたい（愛知）。
- ◆先日、電波障害で近隣地区の住民から管理会社に苦情が入りました。築20年も経っており建築時に事業主がやったことなので、誰もわからず、結局、住民の方が自費で修理されました。アンテナ設置のスペースは貸すだけとの考えで、引き続き（共聴アンテナを）使用はしてもらっています。役員内で調査した結果、地デジ移行に当たってのマンション側の再調査、保証は実施する必要が無いと判断し、今後も地デジ対応で動くことは無いと考えております。国が勝手に実施することなのでマンション側に責任は無いと判断しております（愛知）。

- ◆地デジ放送直後から受信障害先から映らないとの苦情が寄せられました。管理組合総会まで待っていただき予算化のうえ実施した。総会までにNHK等に補助金の問い合わせをしたが、一切無いとの回答を得たため、全額管理組合負担で実施した（愛知）。
- ◆近隣住民からデジタル化を強く求められているが、法的根拠が明確にされない限り管理組合としての態度は決められない（京都）。
- ◆自分たちのマンションは地デジ対応した。近隣住民から視聴できないのは、当マンションが原因である可能性が高いと対策の要望がきている。しかし、安くはない費用を負担する気はない。国が負担すべきである。民間マンションが果たしてどこまで近隣住民に対して保証しなければならないのか疑問である（京都）。
- ◆アナログ放送の延期。近隣との協議は調停機関が無いとできない（京都）。
- ◆受信障害調査もデジタル障害対策も組合として行う意思はございません（大阪）。
- ◆地デジ移行は国がむりやり押し付けてきた政策。国民的合意を得るまでアナログ停波はやめるべきです。合意を得て段階的に地デジ移行するにしても、国が相応の援助をすべきです。それは、国がむりやり押し付けてきた政策だからです。マンション住民に限らず、すべての国民と力をあわせて運動すべきです（大阪）。
- ◆電波の利用は商業（企業）的なものだけではないはず。国民の文化創造にも積極活用の道を開くべき。地域独自の放映や放送がデジタル波の運用により可能性は拡大しているはず。視聴者側の準備や経済的困難を一方向的に無視しアナログ放映を中止するなど持つてのほか。延期を含め国や自治体の対策は急務である（大阪）。
- ◆地上デジタル放送への移行により、受信障害対策対象者の認識が今まで同様に、マンション側で地上デジタル放送を受信できるようにしてくれると思われ、これを大変懸念しています。設置者と対策障害者（近隣）との話し合いを行う上で、補償問題が発生し紛争が起こることも考えられます。受信障害から外れる範囲の方々については、自己の負担においてアンテナを設置すべきと考えますが、こうした方々にもマンション側で受信できるようにしなければいけないのでしょうか。現在のような情報の少ない状態では、受信障害対策対象者の側からすれば、マンション側で受信できるようにしてくれると考えられてもおかしくない状況だと思います。受信障害から外れる範囲の方々に理解してもらえるような情報を正式の機関から流していただきたいと思います。当マンションの現在の受信障害対策対象者は数百戸の単位ではなく、千の単位となっています。現在の受信障害対策対象者との折衝、新たな障害対策施設の設置、不要施設の撤去、その費用負担等、解決していくには膨大な時間と経費がかかり、一管理組合ごときではまかなえるとは思えません。前途多難です（広島）。
- ◆昨年地デジのため何回も調査見積等会議した。総会にも諮っている。費用600万円くらいかかる予定。国の変更のため、なんで我々が負担しなくてはいけないのか。費用の半分くらい国が負担すべきであると思う（福岡）。
- ◆地デジ移行は国の政策によって行われるのであれば、当然国の責任と負担で改修は行われるべきであると考えます（宮崎）。
- ◆国民無視の無責任な地デジ移行政策についてはそのものに反対です（宮崎）。

2. 調査結果各論

各項目ごとの調査結果は、以下に示すとおりである。

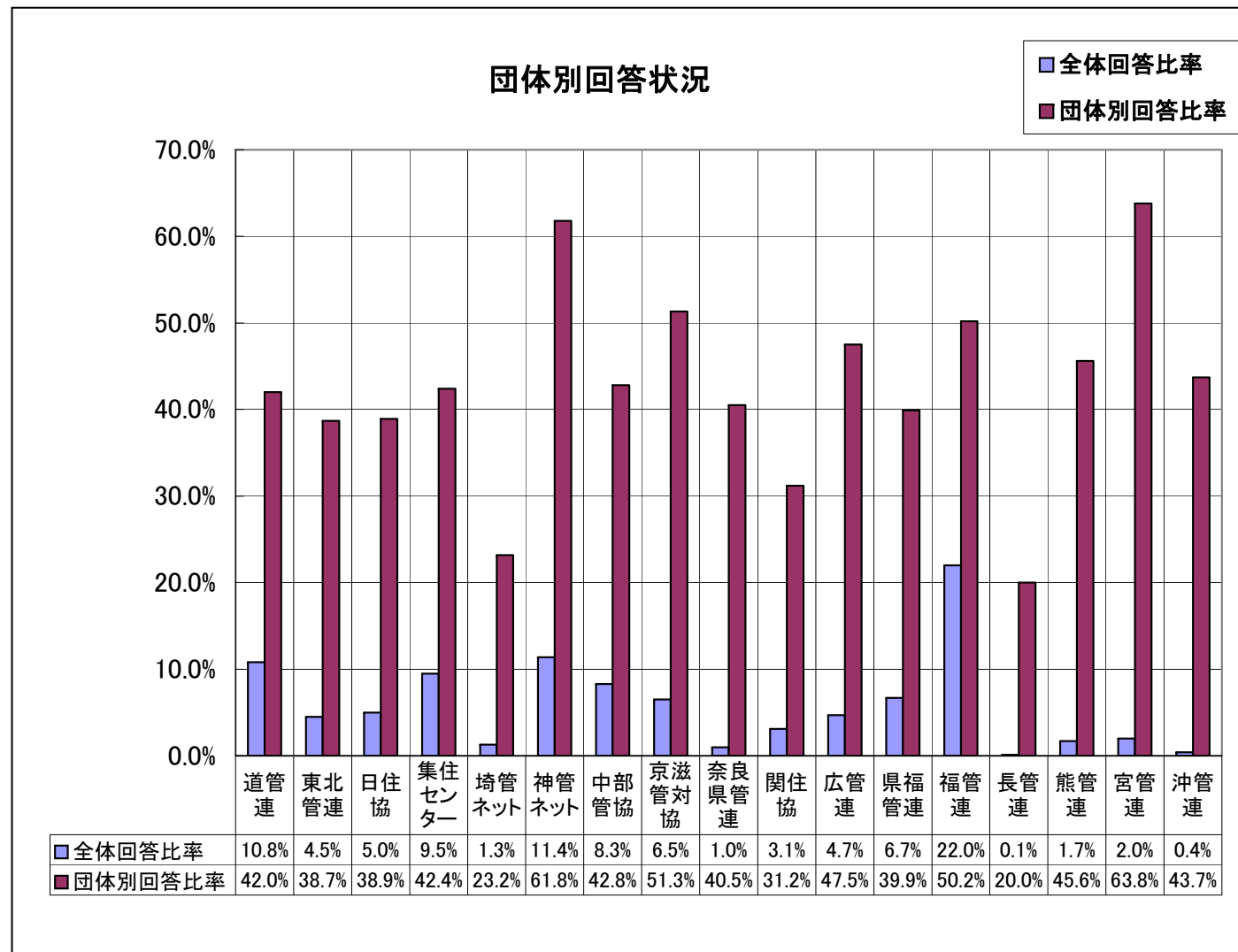
1) 団体別回答状況

◆全体最高回答比率・・・22.0%・福管連

◆団体別最高回答比率・63.8%・宮管連

注：全体回答比率は、各団体の回答数を全管連全体の回答数1459で割った数字で、全体最高回答比率とは、全管連の全体の回答の中で最も高い回答率を示している。

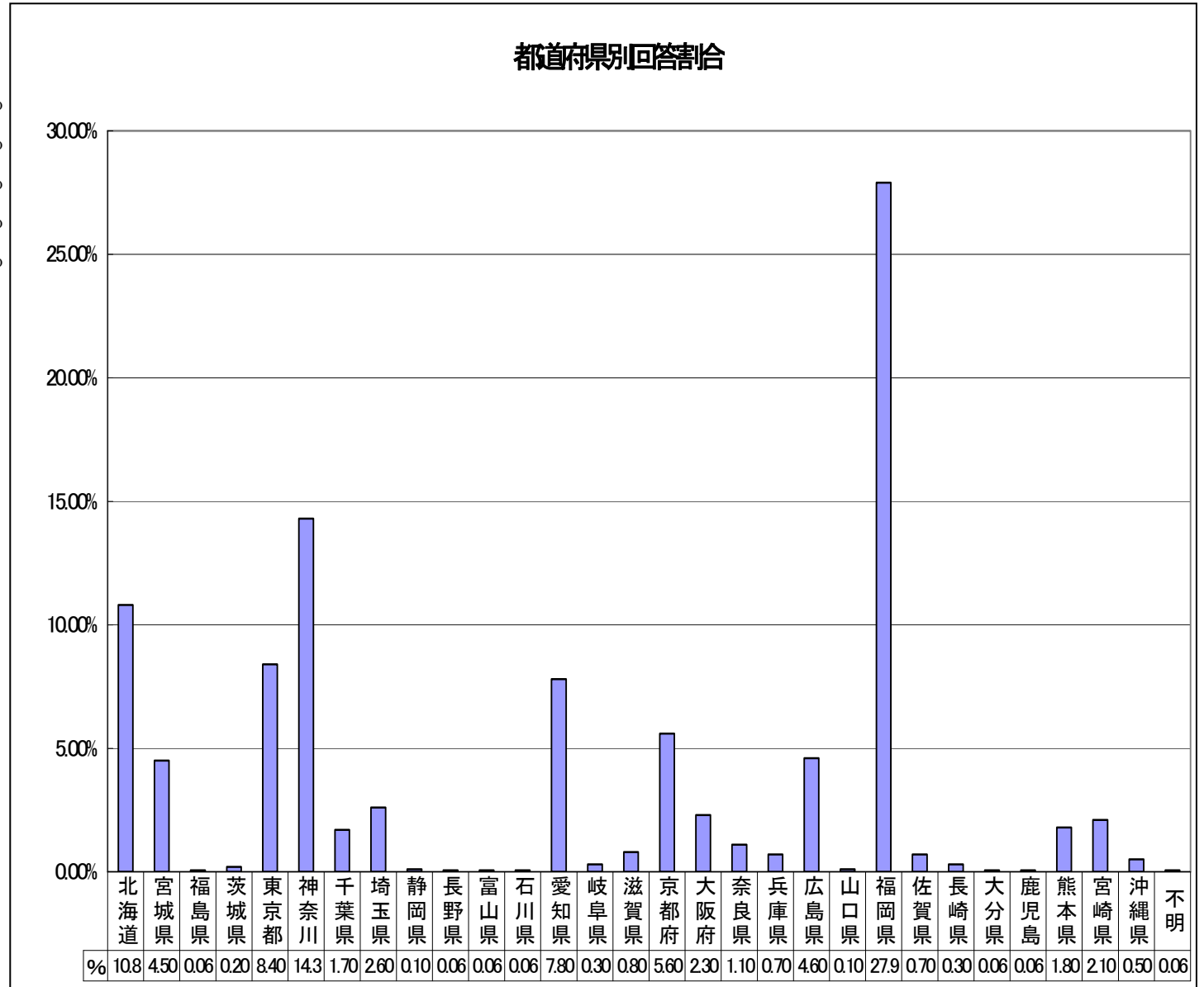
団体別最高回答率は、各団体別にその団体の回答数をその団体の調査票送付数で割った数字で団体別最高回答比率とは、各団体ごとの回答比率のうち最も高い回答率を示している。



2) 都道府県別回答状況

回答数の多い地域は次のとおり

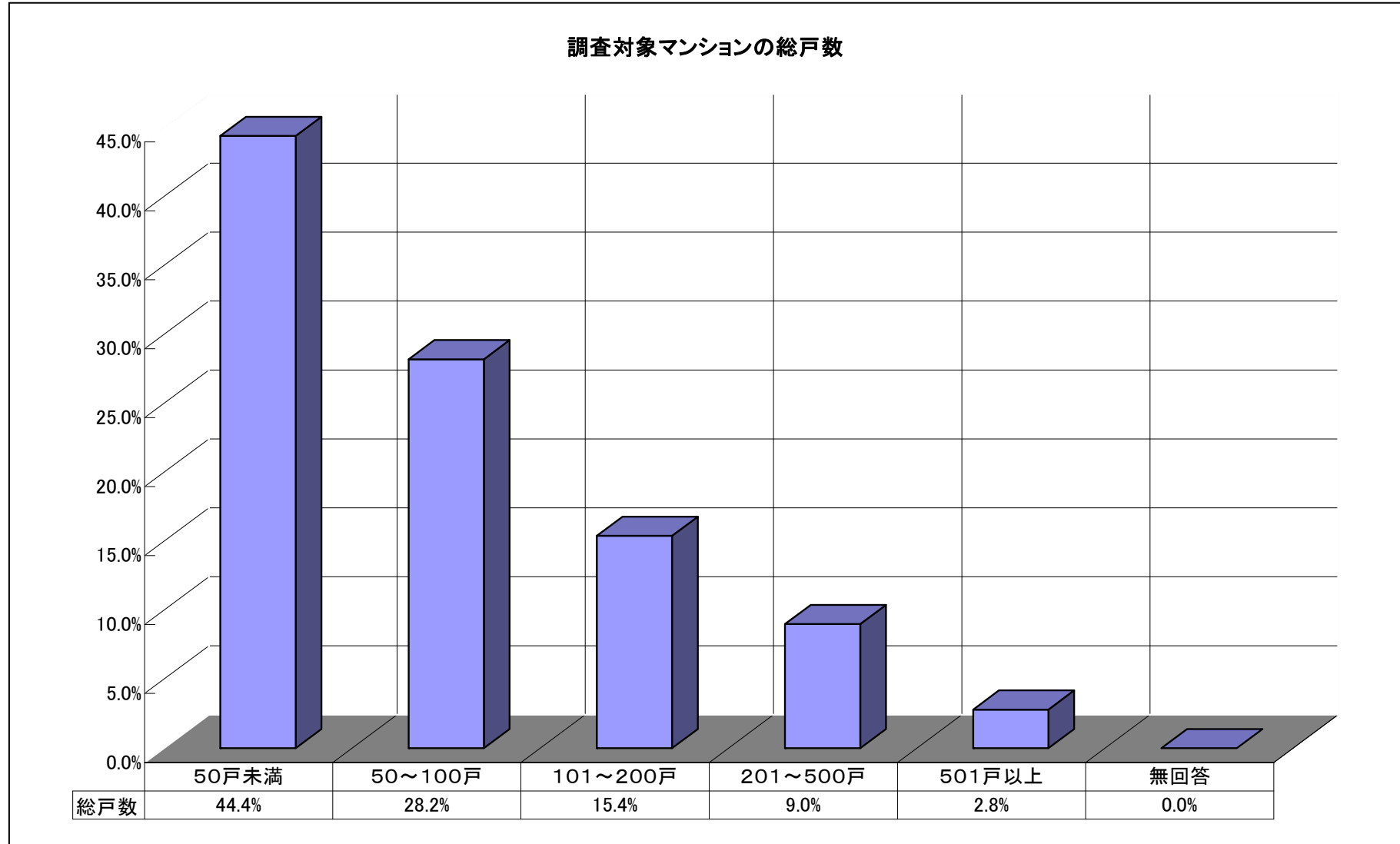
1. 福岡県 407 マンション・27.9%
2. 神奈川県 209 マンション・14.3%
3. 北海道 158 マンション・10.8%
4. 東京都 123 マンション・8.4%
5. 愛知県 114 マンション・7.8%



3) 調査対象マンションの総戸数

◆最多戸数・・・50戸未満

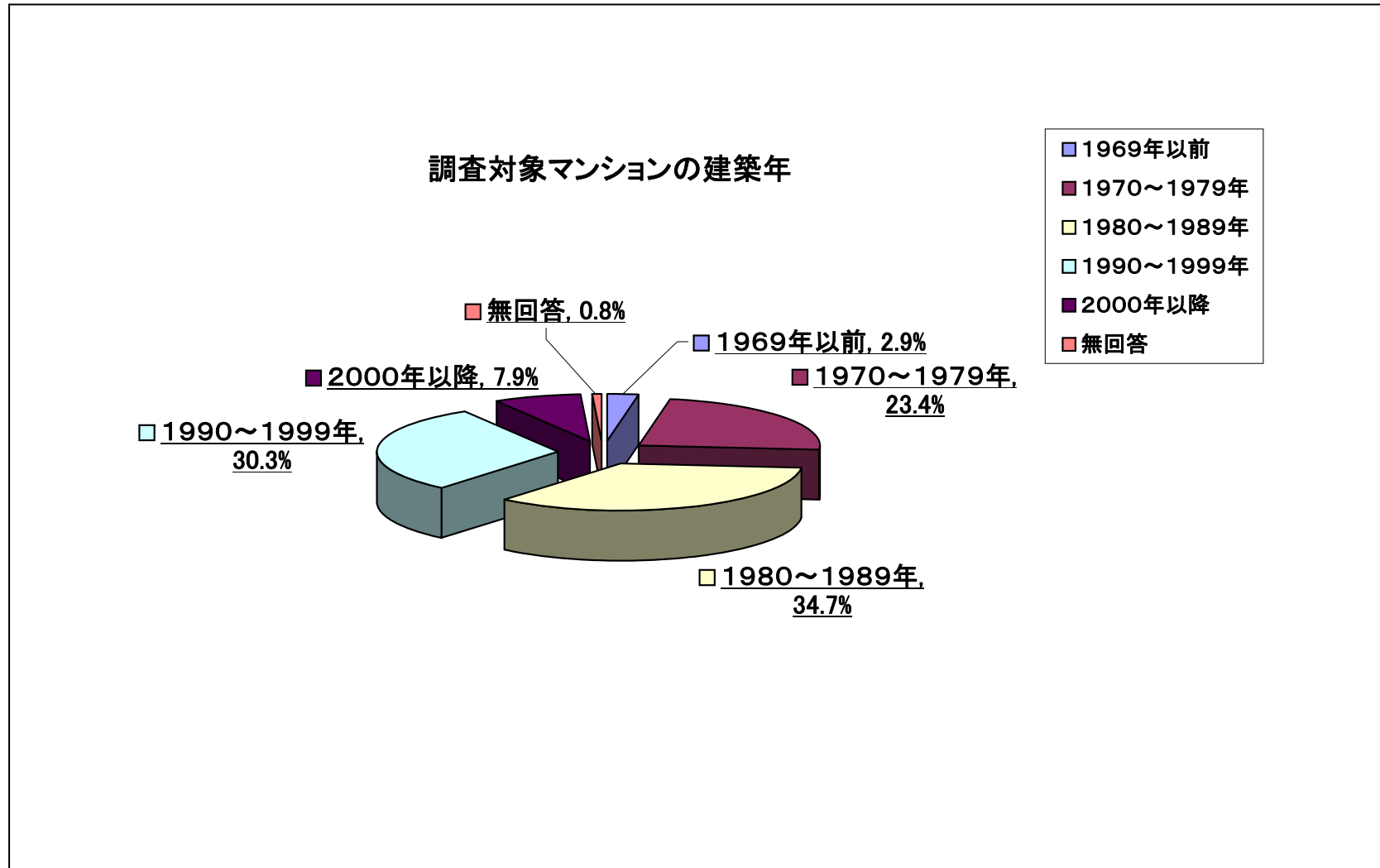
50戸未満の小規模マンションが半数近い44.4%を占めているのが特徴で、100戸以下を含めると、72.6%に達する。



4) 調査対象マンションの建築年

◆最多建築年：1980年～1989年・・34.7%

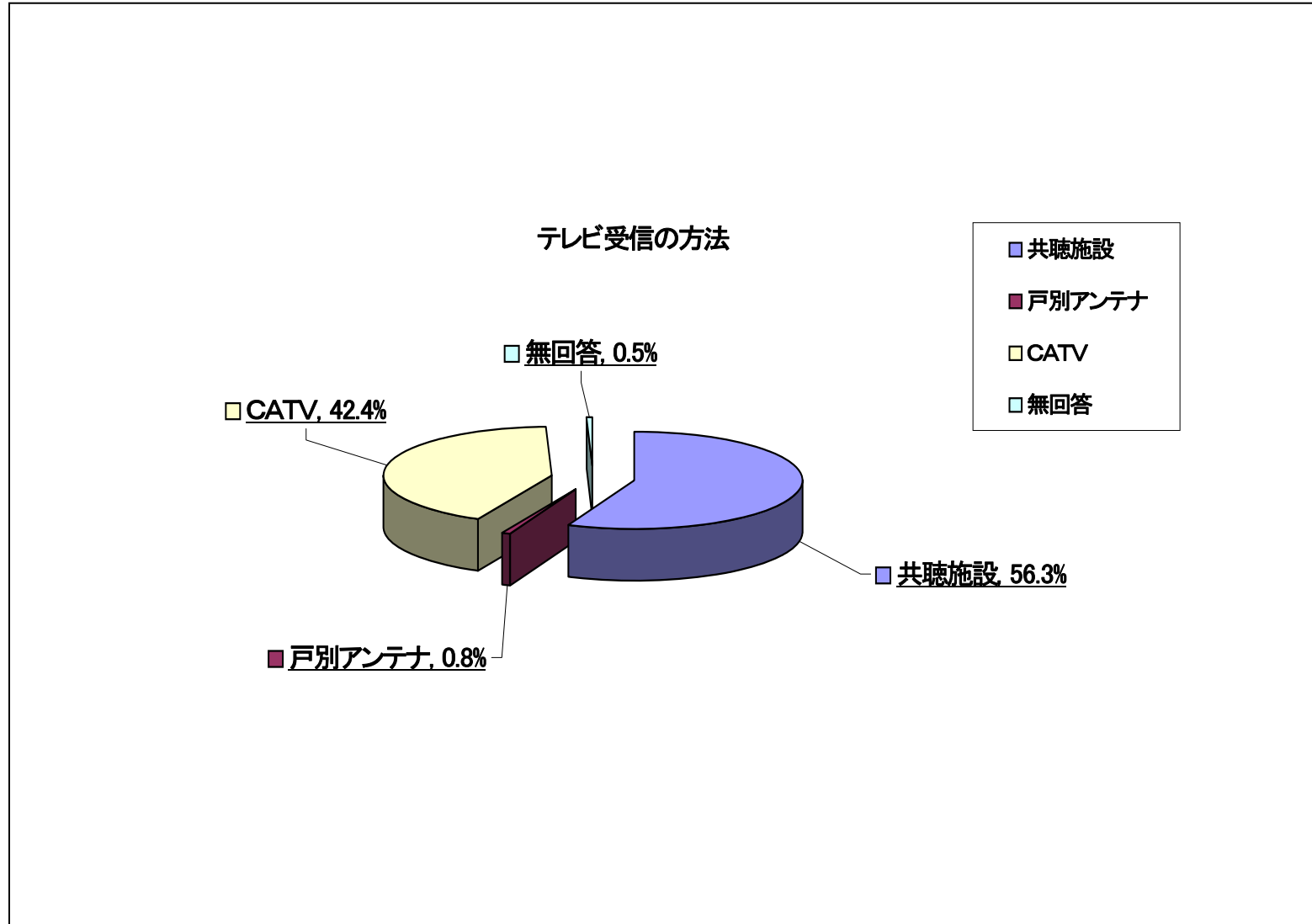
1980年から1999年までの19年間に半数以上の65%が集中している。



5) テレビ受信の方法

◆共聴施設：56.3%

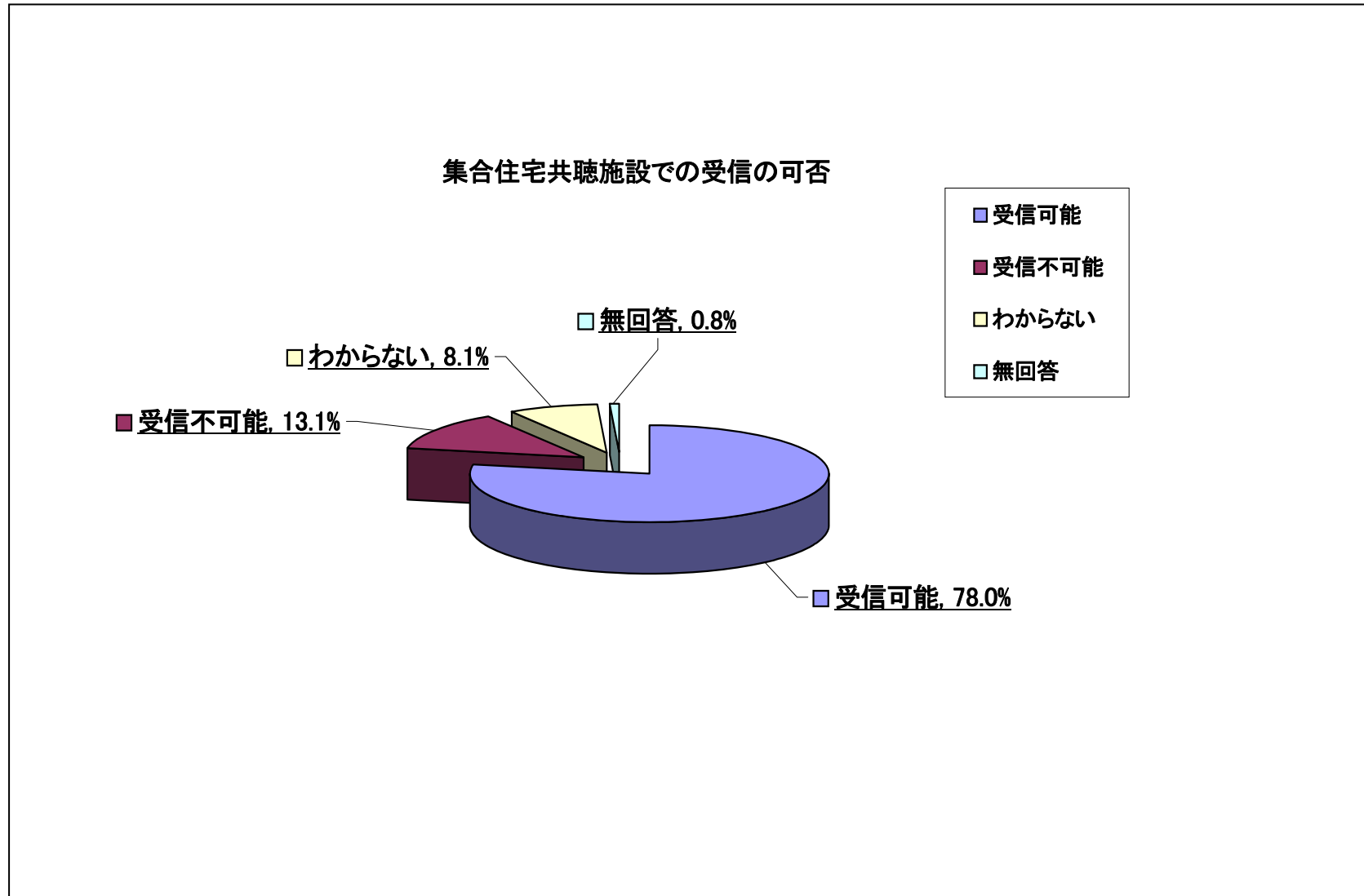
共聴施設で受信しているところが意外に少なく、逆にCATVが42.4%と、かなり高い割合を占めている。



6) 集合住宅共聴施設での地デジ受信の可否

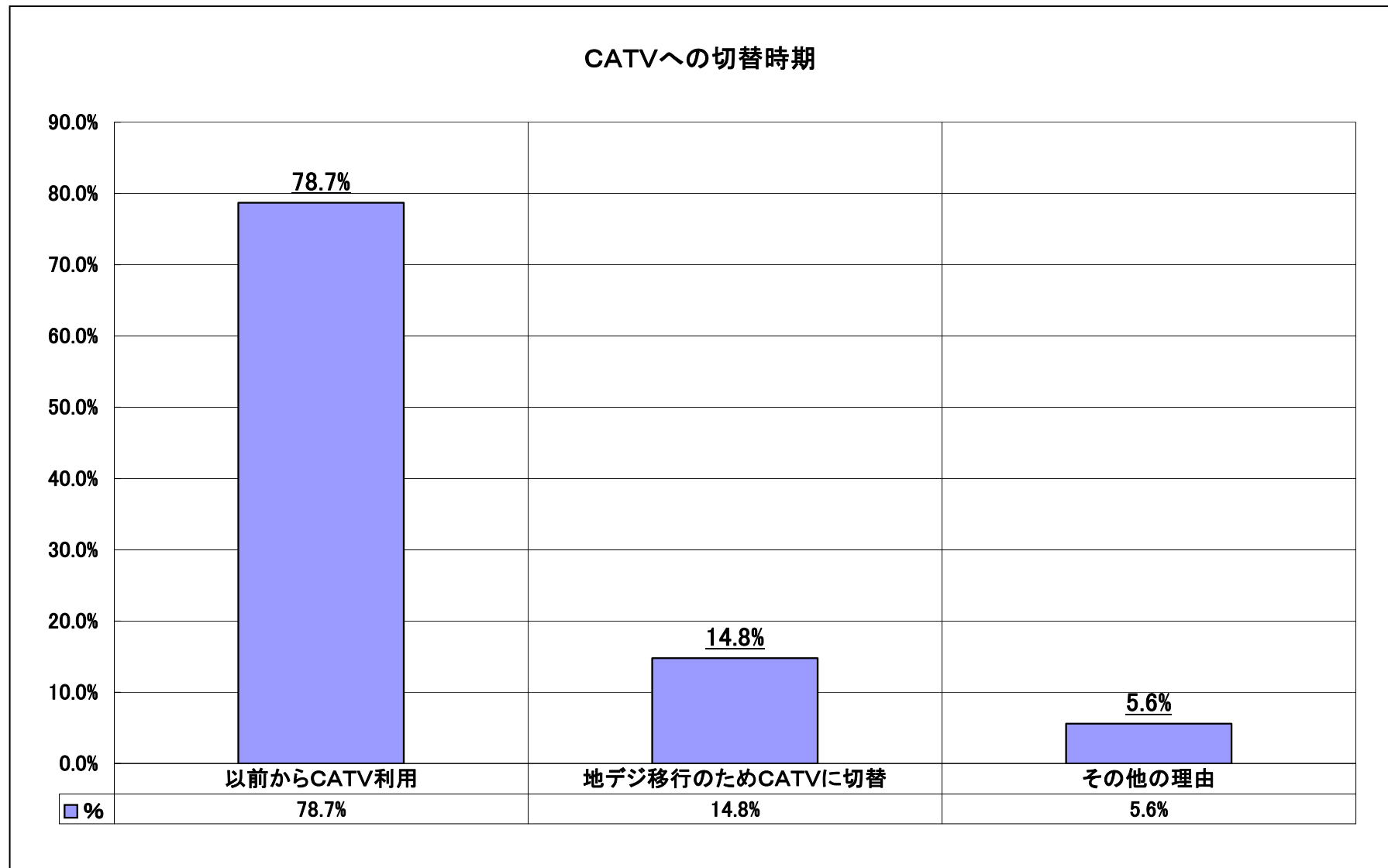
◆地デジ受信可能：78.0%

マンションの人たちが自ら視聴する地デジ電波の受信について聞いているが、8割近い78.0%が受信可能な状況である。



7) CATV（又は光回線）への切替時期

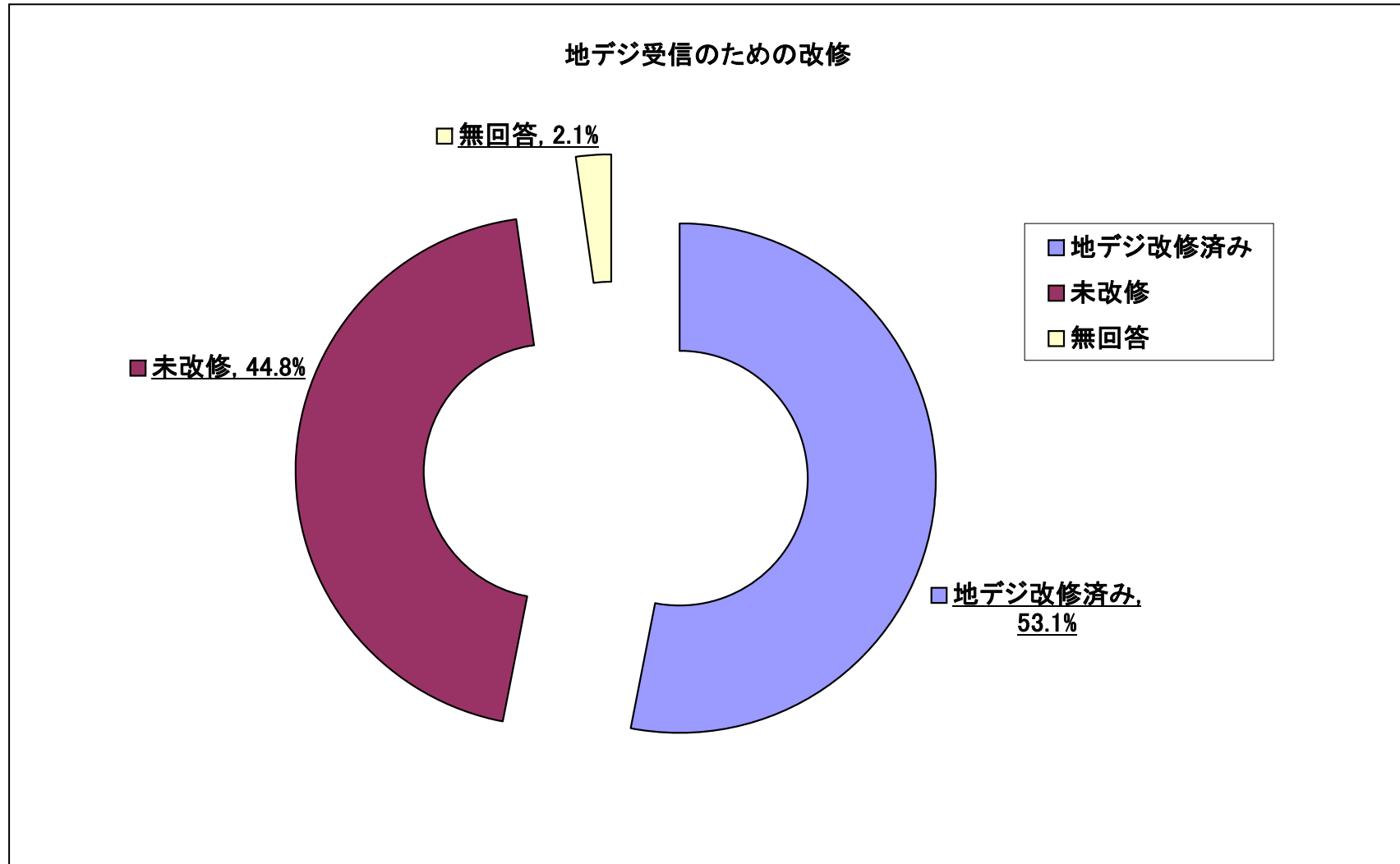
◆以前からのCATV利用：78.7% ◆地デジ移行のためCATVに切替：14.8% CATV利用者の大半は以前からの利用者である。



8) 地デジ受信のための集合住宅共聴施設の改修の可否

◆地デジ改修済み：53.1%

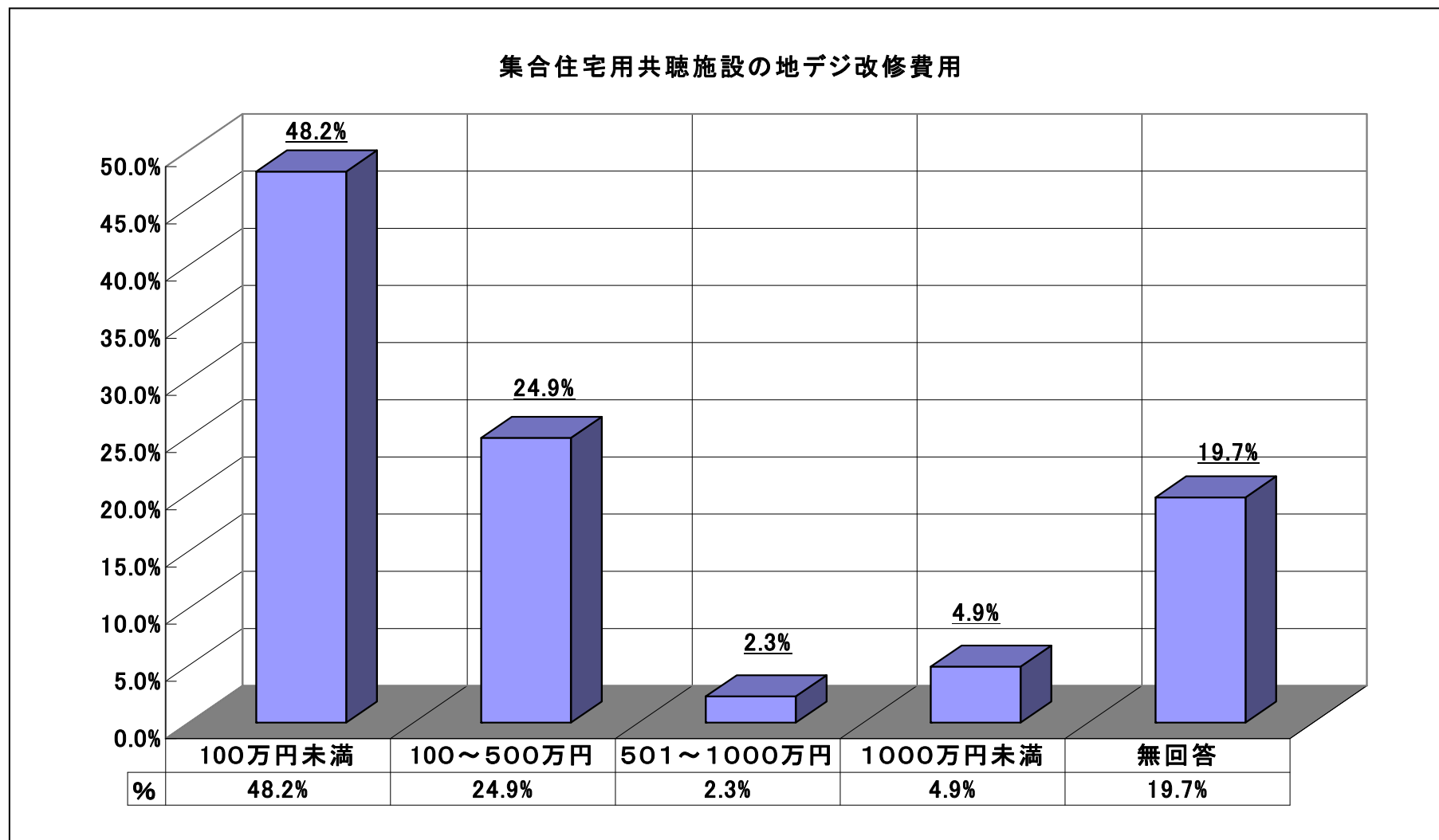
マンションの人たちが、自分達が見る共聴アンテナの地デジ改修を行なったかどうかを聞いているが、「改修済み」が「未改修」を若干上回っているが、どちらも約半数という状況。



9) 地デジ改修費用

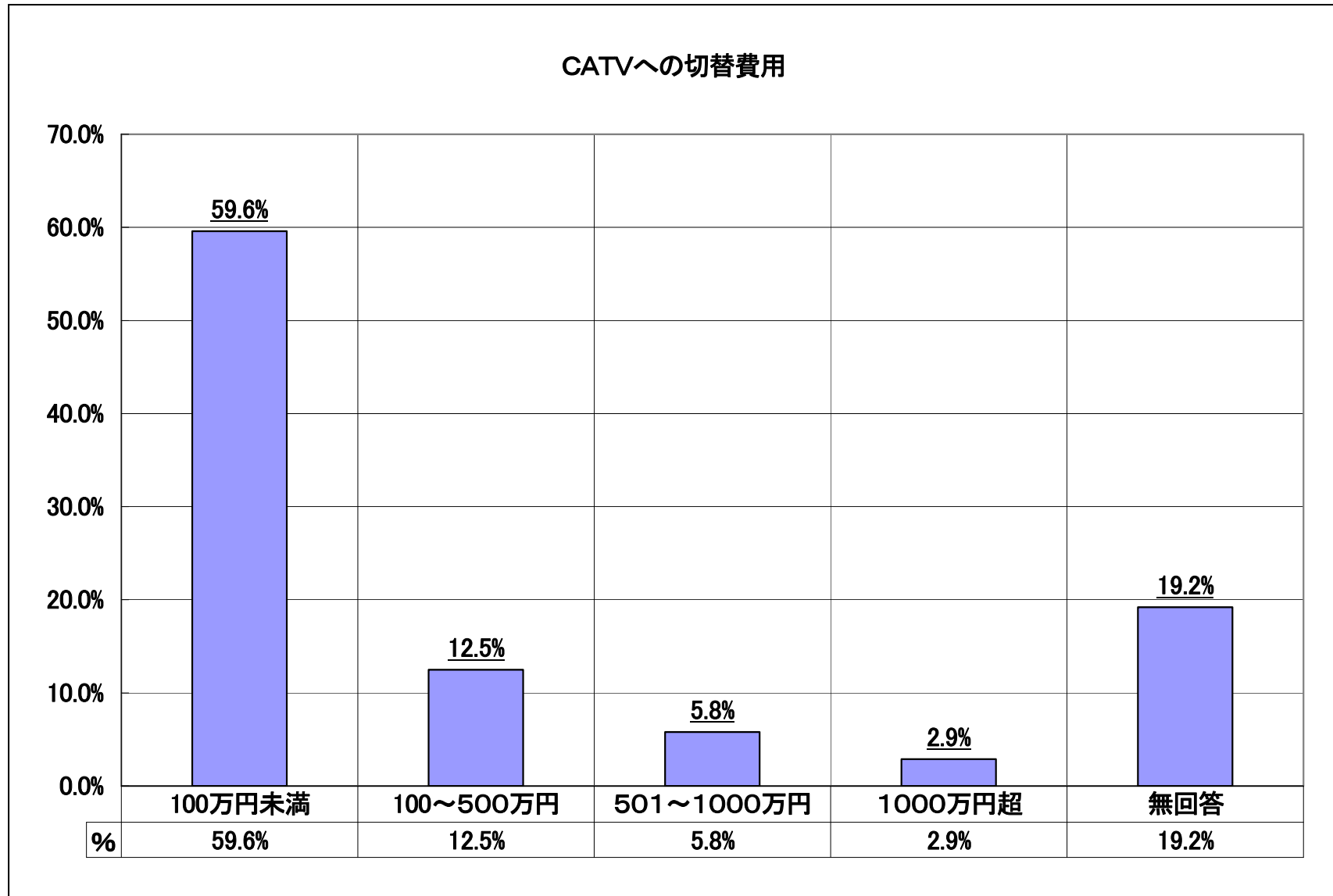
◆ 100万円未満 : 48.2% ◆ 100～500万円 : 24.9%

集合住宅用共聴施設の地デジ改修費用は500万円以下が73.3%と、すでに改修を終えたマンションでは大半が500万円以下で行っている。



10) CATVへの切替費用

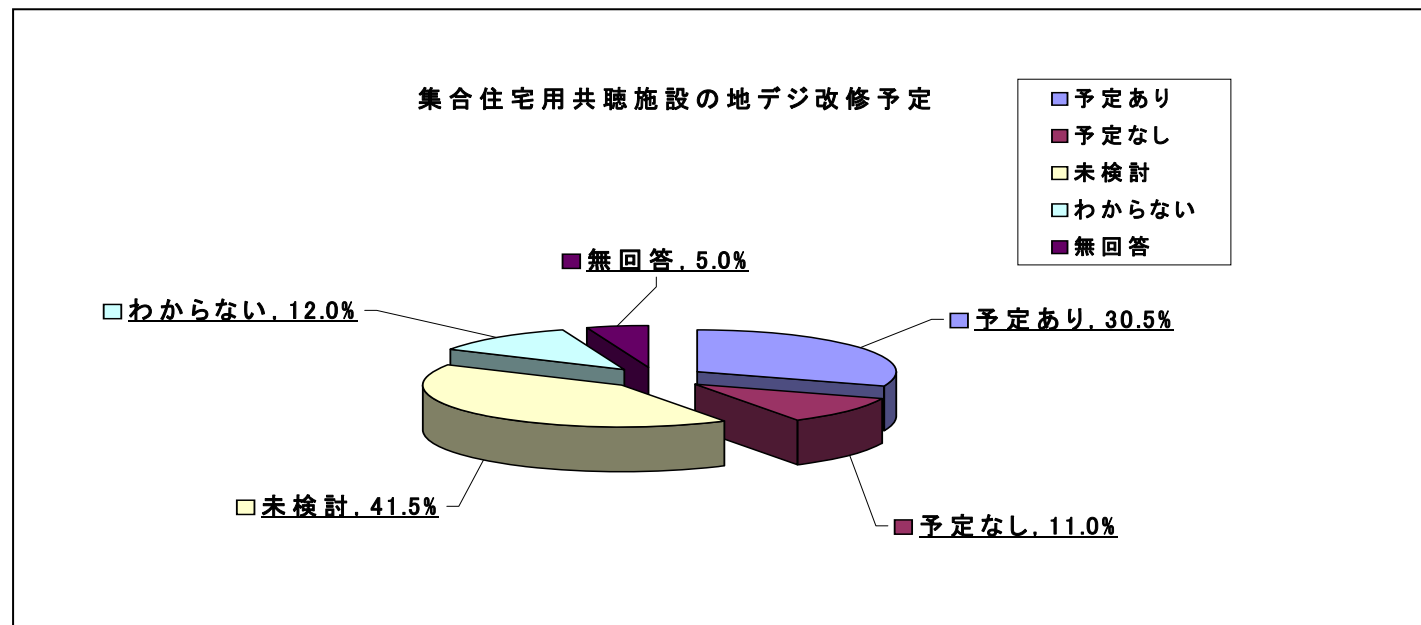
◆100万円未満：59.6% ◆100～500万円：12.5% CATVへの切替費用も72.1%が500万円以下で出来ている。



1.1) 地デジ改修の予定

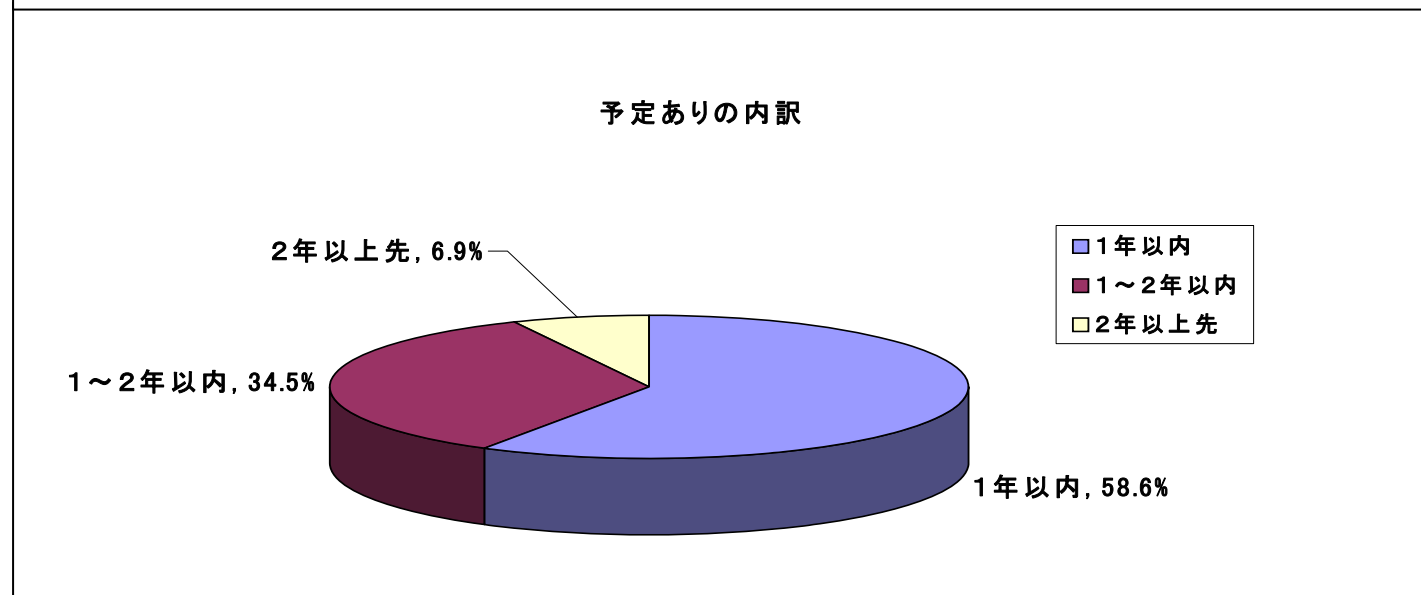
- ◆予定あり：30.5%
- ◆予定なし：11.0%
- ◆未検討：41.5%
- ◆わからない：12.0%

改修予定時期のうち「予定なし」、
「未検討」、「わからない」を合計
すると64.5%となり、半数以
上は改修予定が立っていない。



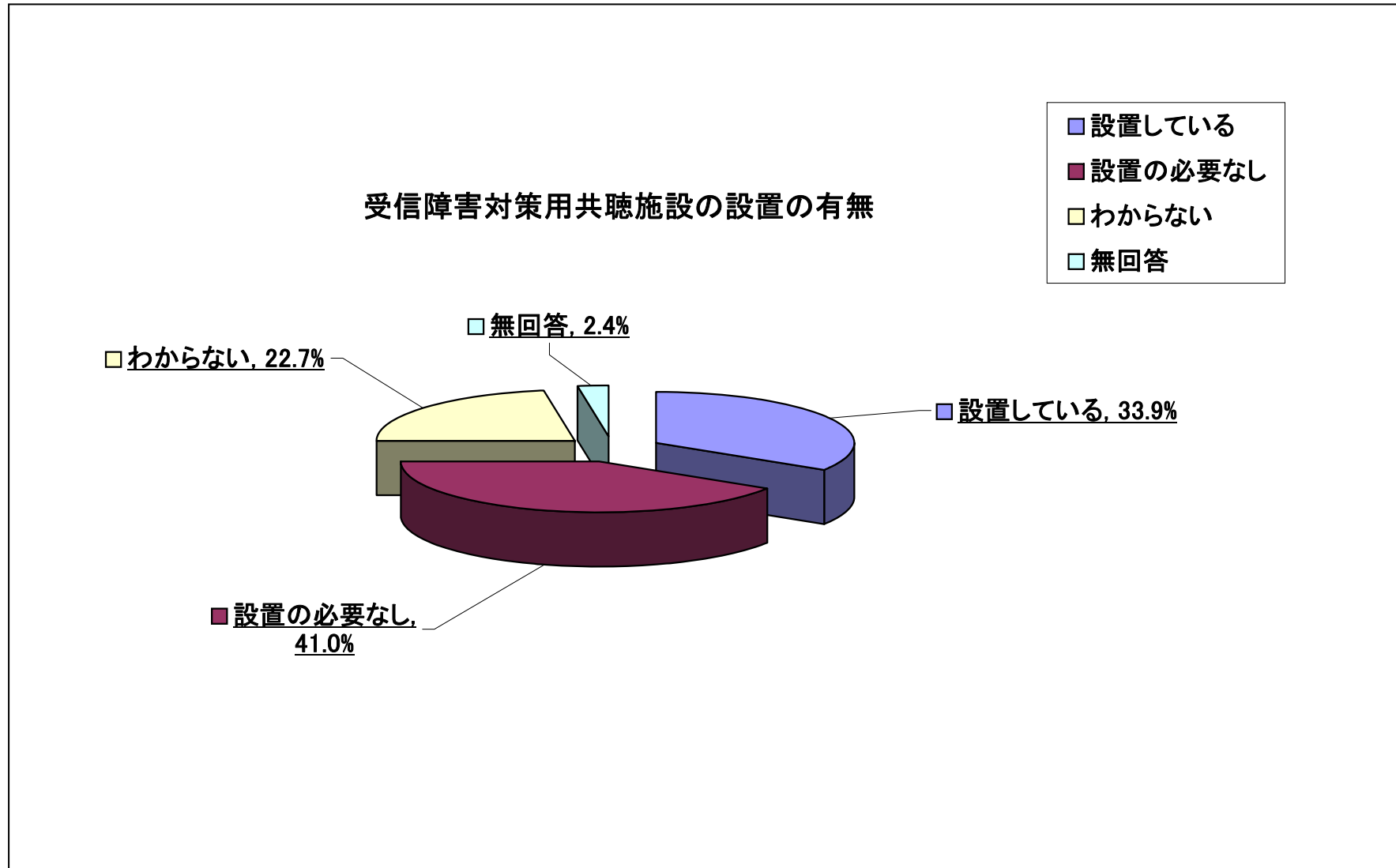
予定ありの内訳

- ◆1年以内：58.6%
- ◆1～2年以内：34.5%
- ◆2年以上先：6.9%



1 2) 受信障害対策共聴施設の設置の有無

◆設置の必要なし：41.0% ◆設置している：33.9% 受信障害対策用共聴施設を設置しているマンションは480で、回答総数の33.9%。これに対して、設置の必要がないというマンションは41.0%となっている。

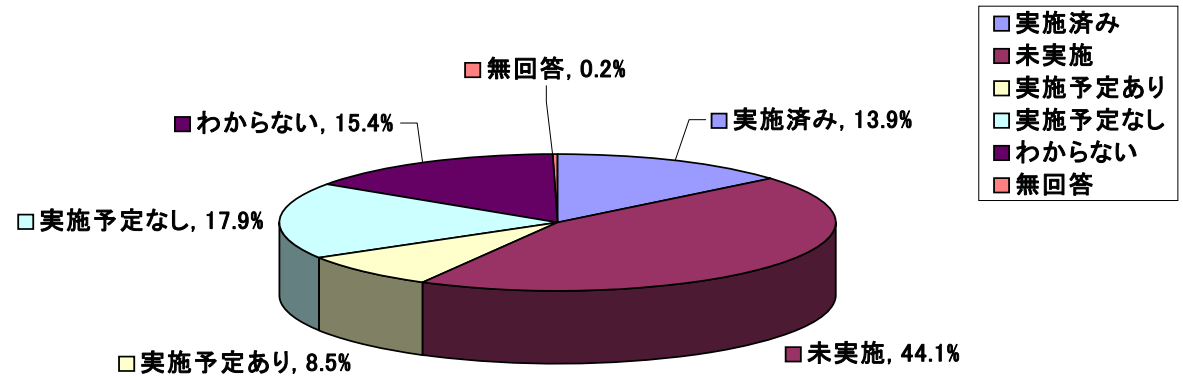


13) 受信障害対策用共聴施設の地デジ改修の状況

- ◆実施済み：13.9%
- ◆実施予定あり：8.5%
- ◆未実施：44.1%
- ◆実施予定なし：17.9%
- ◆わからない：15.4%

「実施済み」は13.9%しかなく、「未実施」、「実施予定なし」、「わからない」を合計すると、77.4%に達する。アナログ停波まで900日を切った状況で8割近くが、改修実施の予定すらない中、地デジ改修完了までの明確なプログラムを描けるのか？

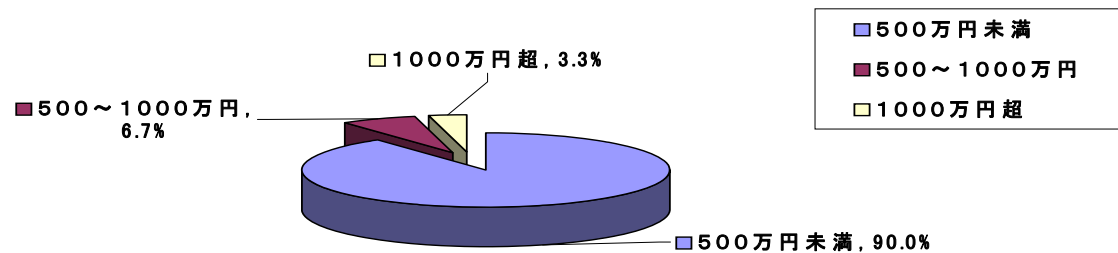
受信障害対策用共聴施設の地デジ改修の実施状況



実施済みの場合の地デジ改修費用

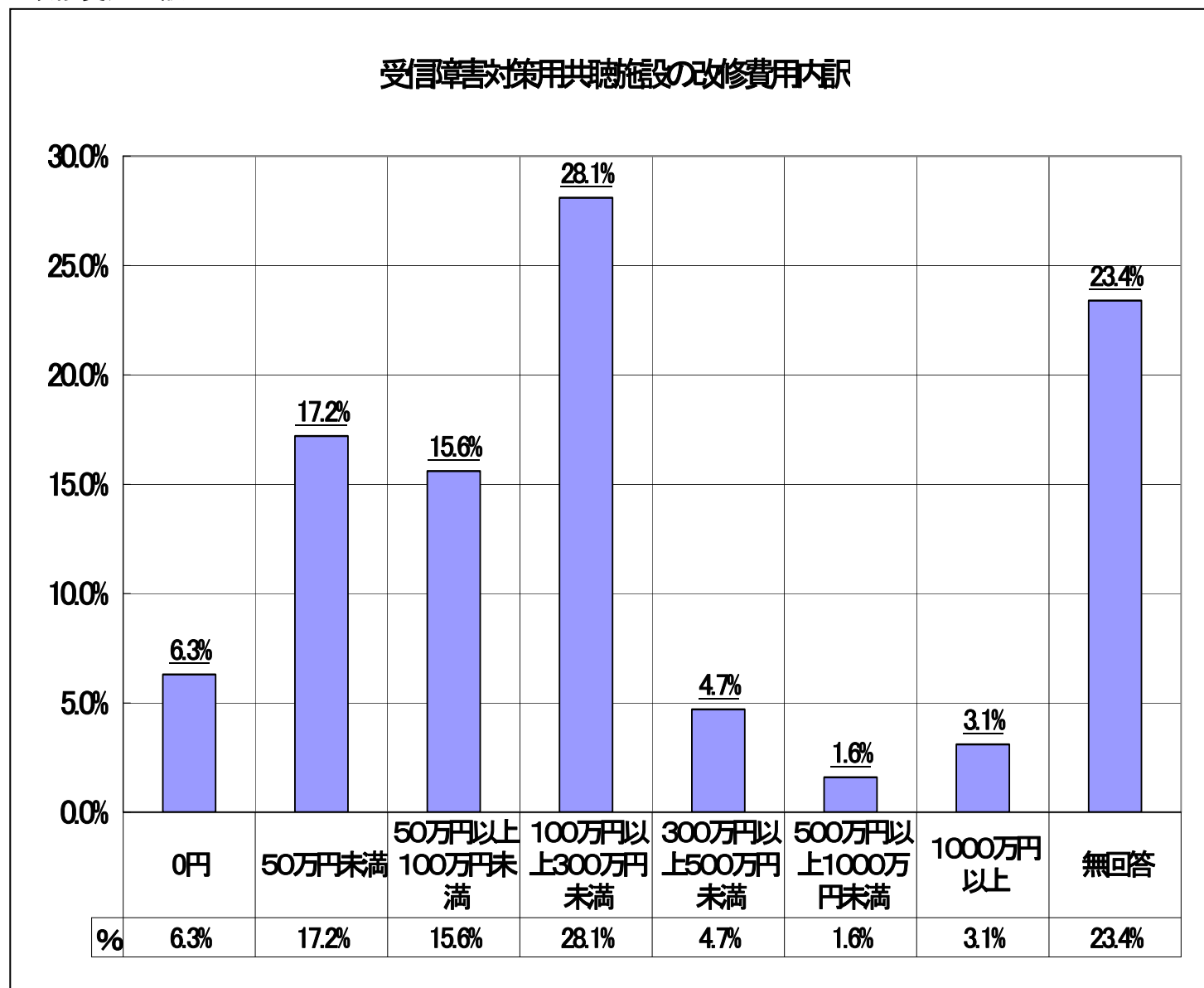
- ◆500万円未満：90.0%
- ◆500～1000万円：6.7%
- ◆1000万円超：3.3%

実施済み事例の改修費用



14) 受信障害対策用共聴施設の地デジ改修費用内訳

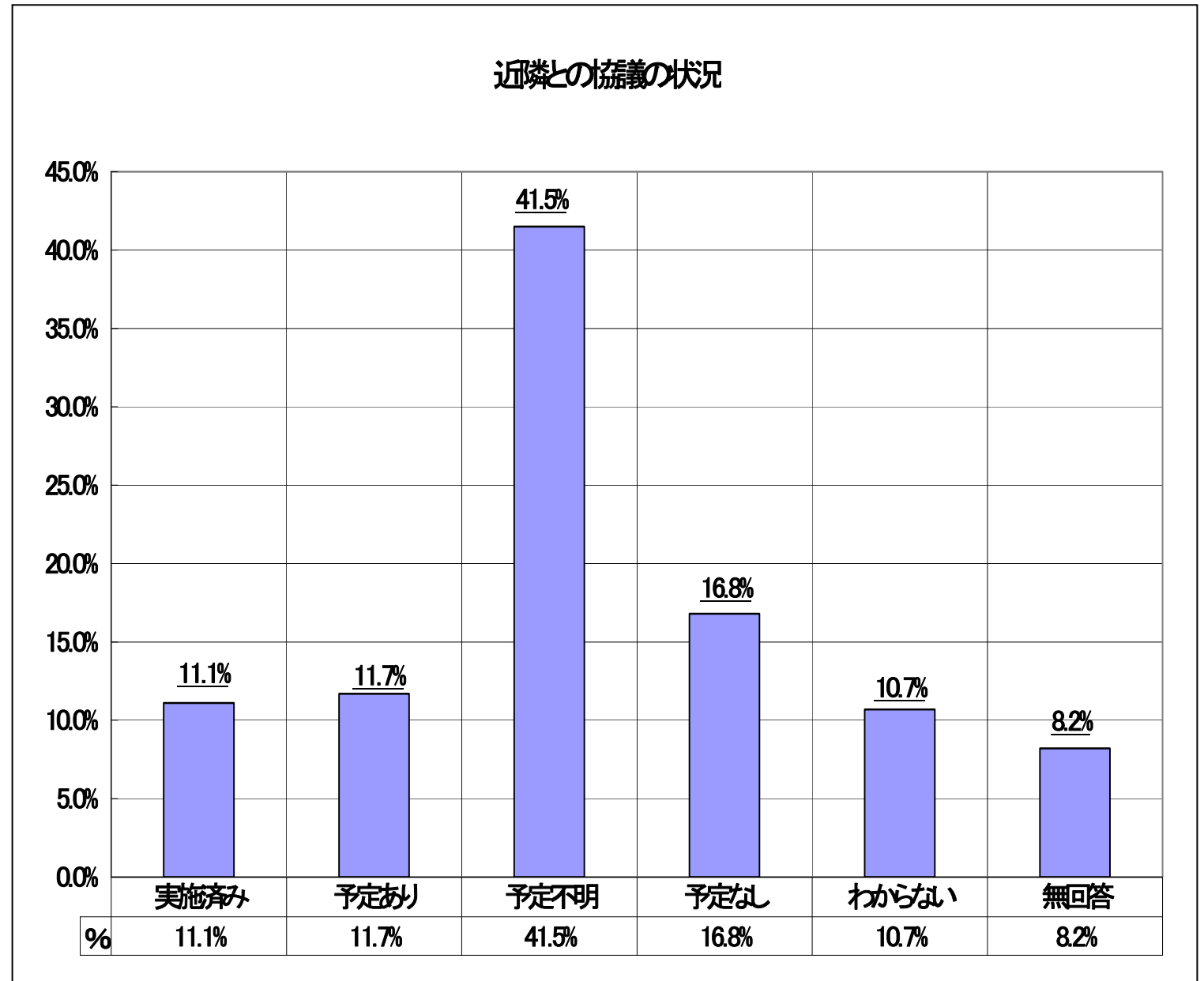
- ◆ 0円 : 6.3%
- ◆ 50万円未満 : 17.2%
- ◆ 50万円以上100万円未満 : 15.6%
- ◆ 100万円以上300万円未満 : 28.1%
- ◆ 300万円以上500万円未満 : 4.7%
- ◆ 500万円以上1000万円未満 : 1.6%
- ◆ 1000万円以上 : 3.1%



15) 近隣との協議の状況

- ◆予定不明：41.5%
- ◆予定なし：16.8%
- ◆予定あり：11.7%
- ◆実施済み：11.1%
- ◆わからない：10.7%

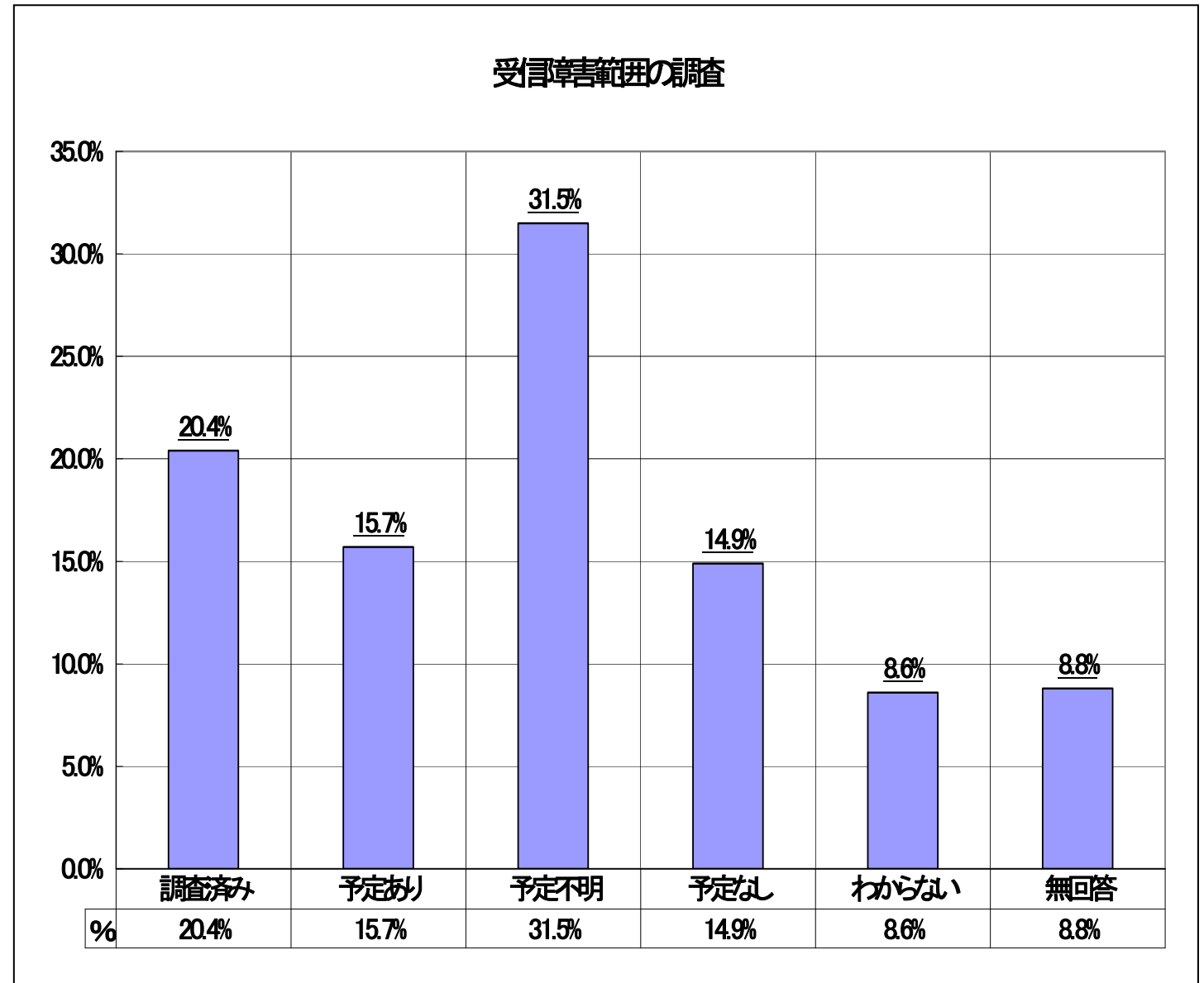
受信障害対策用共聴施設の地デジ改修に向けて必ず行わなければならない近隣との協議であるが、現在までに実施したのは11.1%に過ぎず、予定不明、予定なし、わからないを合計すると69%に達する。



16) 受信障害の範囲の調査

- ◆予定不明：31.5%
- ◆調査済み：20.4%
- ◆予定あり：15.7%
- ◆予定なし：14.9%
- ◆わからない：8.6%

近隣協議との関連でいうと、協議では「実施済」みが11.1%であったものが、調査の場合は「済み」が20.4%となっている。また、「予定あり」も協議の場合の11.7%から上昇して15.7%となっており、いずれも上回っている。すでに調査を終えて、近隣との協議に入る準備が出来ているマンションのあることを示しており、これらのマンションは、今後早い段階で近隣との協議に入る可能性がある。



1.7) 受信障害範囲の調査主体

◆管理組合：67.5% ◆その他：20.7%

受信障害範囲の調査主体は、67.5%が管理組合である。行政や近隣住民が行った事例はごくわずかである。

